

15 NANCY
Société par actions simplifiée au capital de 2.590.000 euros
Siège social : 15 rue de Nancy – 75010 Paris
529 341 430 RCS Paris

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons l'affectation du résultat suivante :

TROISIÈME DÉCISION – AFFECTATION DU RÉSULTAT

Sur proposition du Président, l'Associé unique décide de procéder à l'affectation de résultat suivante :

Origine

Résultat de l'exercice	-134 722,35 euros
------------------------	-------------------

Affectation

Au report à nouveau	-134 722,35 euros	-----
<u>TOTAUX</u>	-134 722,35 euros	-134 722,35 euros

L'Associé unique reconnaît en outre qu'il lui a été rappelé qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

(...)

ADOPTION

Cette affectation a été adoptée dans son intégralité par l'associé unique en date du 9 avril 2026.

Directeur General
Natalie de CHALUS née AUTIN

	Brut	Amortissements et dépréciations	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)	153 136,55	99 053,84	54 082,71	72 110,28
Immobilisations incorporelles :			53 734,29	34 985,11
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions infor	53 697,76	50 479,76	3 218,00	3 218,00
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	91 494,33	40 978,04	50 516,29	31 767,11
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles :			17 028 505,30	18 010 878,64
Terrains	1 250 000,00		1 250 000,00	1 250 000,00
Constructions	20 810 287,45	6 332 590,38	14 477 697,07	15 200 721,41
Installations techniques, matériel et outillage industriels	21 643,88	3 987,93	17 655,95	2 764,37
Autres immobilisations corporelles	3 179 120,47	1 895 968,19	1 283 152,28	1 557 392,86
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières :				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total de l'actif immobilisé (III)	25 559 380,44	8 423 058,14	17 136 322,30	18 117 974,03
Stocks et en-cours :			26 301,78	3 696,00
Matières premières et autres approvisionnements	26 301,78		26 301,78	
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				3 696,00
Créances :			143 597,05	90 068,47
Créances clients et comptes rattachés	77 884,62		77 884,62	6 962,48
Autres créances	53 934,54		53 934,54	74 050,99
Charges constatées d'avance	11 777,89		11 777,89	9 055,00
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement :			218 145,42	571 237,21
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	218 145,42		218 145,42	571 237,21
Total de l'actif circulant (IV)	388 044,25		388 044,25	665 001,68
Frais d'émission des emprunts (V)				
Prime de remboursement des emprunts (VI)				
Ecart de conversion et différence d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	25 947 424,69	8 423 058,14	17 524 366,55	18 782 975,71

	France	Exportation	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
--	--------	-------------	--------------------------	----------------------------

Produits d'exploitation :				
Ventes de marchandises		31 750,98	31 750,98	24 095,64
Production vendue	4 460 285,40	561 223,82	5 021 509,22	5 089 013,25
Montant net du chiffre d'affaires	4 460 285,40	592 974,80	5 053 260,20	5 113 108,89
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions			9 500,00	6 000,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			1 731,14	
Autres produits			9 771,15	11 521,54
Total des produits d'exploitation (I)	4 460 285,40	592 974,80	5 074 262,49	5 130 630,43
Charges d'exploitation :				
Achats de marchandises				
Variation de stocks			-26 301,78	
Achats de matières premières et autres approvisionnements			409 805,80	700 585,48
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes			2 168 833,82	2 002 102,38
dont Redevances de crédit-bail mobilier				
dont Redevances de crédit-bail immobilier				
Impôts, taxes et versements assimilés			128 651,60	153 971,95
Salaires			558 311,42	522 030,75
Cotisations sociales			184 532,57	163 131,84
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :			1 066 729,75	1 065 211,20
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 066 729,75	1 065 211,20
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciatoin				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles céd			4 909,88	
Autres charges			5 404,43	9 629,01
Total des charges d'exploitation (II)			4 500 877,49	4 616 662,61
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	4 460 285,40	592 974,80	573 385,00	513 967,82
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers :				
De participation				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprise sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instr				
Total des produits financiers (V)				
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées			708 107,35	836 637,02
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				

	France	Exportation	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
--	--------	-------------	--------------------------	----------------------------

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'ins				
Total des charges financières (VI)			708 107,35	836 637,02
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-708 107,35	-836 637,02
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-134 722,35	-322 669,20
Produits exceptionnels (VII)				13 449,93
Charges exceptionnelles (VIII)				270,00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				13 179,93
Participation des salariés aux résultats (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)			5 074 262,49	5 144 080,36
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)			5 208 984,84	5 453 569,63
BENEFICE OU PERTE			-134 722,35	-309 489,27

Annexe au bilan clos le 31 décembre 2025 dont le total est de 17 524 366,55 euros et au compte de résultat de l'exercice enregistrant une perte de -134 722,35 euros. L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1 janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ces comptes annuels ont été établis le 6 mars 2026 et arrêtés par le président le 23 mars 2026.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

A compter du 1er janvier 2025 la société applique les dispositions du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Ce règlement introduit des modifications majeures dans la structure du Plan Comptable Général, notamment:

- La nouvelle définition du résultat exceptionnel; désormais limité aux événements majeurs et inhabituels,
- La suppression de la technique des transferts de charges (compte 791), les remboursements de frais étant désormais portés au crédit des comptes de charges ou en autres produits.
- Le reclassement des produits et charges liés aux cessions d'immobilisations (comptes 675/775) en résultat d'exploitation.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales comptables d'établissement et de présentation de comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1) Immobilisations corporelles, incorporelles et en cours.

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, et hors coûts d'emprunt) ou à leur coût de production.

Les amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation prévue de l'immobilisation :

- ✓ Constructions – Bâtiments : 20-40 ans
- ✓ Constructions – Installations générales : 10-20 ans
- ✓ Mobilier : 5-10 ans

Les amortissements sont comptabilisés conformément au plan comptable dans le poste "Dotation aux amortissements".

La variation des immobilisations incorporelles, corporelles et en cours est détaillée ci-dessous :

en euros	Montant brut au 31 décembre 2024	Augmentations	Diminutions	Montant brut au 31 décembre 2025
Frais de constitution	153 137			153 137
Brevets/marques	3 218	-		3 218
Logiciels	50 480	-	-	50 480
fonds commercial	-	-		-
Autres Immos Incorporelles	64 994	26 500	-	91 494
Immobilisations incorporelles	271 829	26 500	-	298 329
 Terrain	1 250 000			1 250 000
Batiments	7 689 907			7 689 907
Structure et assimilés (gros oeuvre)	8 142 882			8 142 882
Menuiseries extérieurs	580 606			580 606
Etanchéité	414 613			414 613
Ravalement, peintures extérieurs	29 851			29 851
Plomberies	3 354 141			3 354 141
Ascenseurs	125 833			125 833
Installations gales, agenc. et aménagement	472 454			472 454
Outilsage industriel	6 111	16 507	(974)	21 644
Installations gales, agenc. et divers	2 179 114	3 440	(867)	2 181 687
Installations générales	-			-
Immobilisations corporelles batiments	24 245 512	19 947	(1 841)	24 263 618
 Matériel informatique bureau	58 224	29 542	(7 711)	80 055
Mobilier TN	162 950	10 525	(382)	173 093
Mobilier ND	1 900	3 474		5 374
Mobilier chambres	533 921			533 921
Mobilier RC	213 628		(8 638)	204 991
Chambre témoin	-			-
Mobilier	-			-
Immobilisations corporelles mobilier	970 623	43 541	(16 730)	997 434
 Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	-	-	-	-
Total immobilisations	25 487 964	89 988	(18 572)	25 559 380

en euros	Amortissements cumulés au 31 décembre 2024	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés au 31 décembre 2025
Frais de constitution	(81 026)	(18 028)		(99 054)
Brevets/Marques		-		-
Logiciels	(50 480)		-	(50 480)
Fonds commercial	-	-		-
Autres Immos Incorporelles	(33 227)	(7 751)		(40 978)
Immobilisations incorporelles	(164 733)	(25 778)	-	(190 512)
Terrain	-	-	-	-
Batiments	(3 148 511)	(235 062)		(3 383 572)
Structure et assimilés (gros oeuvre)	(1 379 159)	(272 112)		(1 651 271)
Menuiseries extérieurs	(118 172)	(23 224)		(141 396)
Étanchéité	(83 907)	(16 585)		(100 492)
Ravalement, peintures extérieurs	(10 177)	(1 990)		(12 167)
Plomberies	(678 913)	(134 166)		(813 079)
Ascenseurs	(42 899)	(8 389)		(51 288)
Installations générales - agencements	(147 829)	(31 497)		(179 326)
Installations, matériel et outillage ind	(3 347)	(1 209)	(569)	(3 988)
Installations générales, agencements, am	(1 070 899)	(218 019)	(496)	(1 288 422)
Amortissement Mobilier	(86 812)	(16 354)	(231)	(102 935)
Mobilier chambres	(272 764)	(53 392)		(326 156)
Mobilier RC	(109 155)	(20 614)	(4 655)	(125 114)
Mat Informatiques	(52 714)	(8 338)	(7 711)	(53 341)
Amortissements autres immo. corporelles	-			-
Immobilisations corporelles	(7 205 257)	(1 040 951)	(13 662)	(8 232 547)
Total amortissements	(7 369 990)	(1 066 730)	(13 662)	(8 423 058)

2) Immobilisations financières

Néant.

3) Stocks

Les stocks (hébergement café petit déjeuner et Minimarket) sont valorisés depuis le 3ème trimestre 2025 selon le dernier coût d'achat.

La société a procédé à un inventaire physique de ses stocks fin 2025 (inventaire mensuel).

La valeur brute des marchandises et approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Le stock de marchandises a une valeur nette au 31 décembre 2025 de 26 301,78€.

INVENTAIRES	31 décembre 2024	Provision n	Extourne provision n-1	31 décembre 2025
Petit déjeuner	0	5263,67	0	5263,67
Minimarket	0	1935,47	0	1935,47
Hébergement	0	6823,52	0	6823,52
Café	0	12279,12	0	12279,12
				26 301,78 €

4) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Aucune dépréciation sur créance clients n'a été constatée sur l'exercice.

5) Charges et produits exceptionnels

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société n'a enregistré aucun produit ni aucune charge au titre du résultat exceptionnel.

Conformément au règlement ANC n° 2022-06, les postes correspondants ne font apparaître:

- aucun produit ou charge lié à un événement majeur et inhabituel ;
- aucune écriture d'origine purement fiscale (telle que des dotations ou reprises d'amortissement dérogatoires);
- aucun impact lié à des changements de méthode comptable devant être comptabilisés en résultat par application de règles fiscales;
- aucune correction d'erreur significative relative à des exercices antérieurs.

Pour rappel, suite à la modernisation du Plan Comptable général, les opérations courantes telles que les cessions d'immobilisations sont désormais présentées au sein du résultat d'exploitation.

6) Produits et charges constatés d'avance :

Dans le respect du principe d'indépendance des exercices, la société neutralise les charges et les produits comptabilisés en compte de résultat concernant les exercices postérieurs.

7) Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées pour couvrir les risques et charges lorsqu'il est probable qu'ils provoqueront une sortie de ressources au profit de tiers sans contrepartie.

Au 31 décembre 2025, selon la meilleure estimation par la Direction des sorties de ressources attendues, aucune provision n'a été constatée. La provision pour risque et charges passée lors de l'exercice précédent a été reprise.

AUTRES INFORMATIONS

▪ Capitaux propres

La variation des capitaux propres est détaillée dans le tableau ci dessous :

<i>en euros</i>	31-déc.-24	Affectation du résultat	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat 2025	31-déc.-25
Capital social	2 590 000					2 590 000
Primes d'émission	-	-				-
Réserve légale	-					-
Réserve réglementées	-					-
Réserves indisponibles	-					-
Autres réserves	-					-
Report à nouveau	(4 954 910)	(309 489)				(5 264 400)
Résultat de l'exercice	(309 489)	309 489			(134 722)	(134 722)
Capitaux Propres	(2 674 399)	-	-	-	(134 722)	(2 809 122)

▪ Composition du capital social

Le capital social composé de 40 000 actions ordinaires d'une valeur nominale unitaire de 64.75 euros.

Le capital social s'élève à 2 590 000 € au 31 décembre 2025.

▪ Evénements significatifs de l'exercice

Au titre de l'exercice 2025, la Société a poursuivi son activité de prestations hôtelières et de location de salles de séminaire. La gestion de l'activité restauration de l'établissement est assurée par un nouveau prestataire depuis juillet 2025 avec un début d'activité courant septembre 2025.

S'agissant des fluides, la Société a pu bénéficier, pour l'année 2024, du dispositif amortisseur électricité mis en place par l'Etat et destiné à compenser les hausses des prix. Ce dispositif a été arrêté en 2025.

Au cours de l'exercice, la société a également, suite à une vérification de comptabilité, accepté une proposition de rectification visant à soumettre à la TVA l'ensemble des No show et frais d'annulation. L'impact sur les 3 exercices contrôlés est au total de 16.227 euros. Les corrections pour l'avenir ont été faites avec désormais un assujettissement à TVA pour tous les frais d'annulation.

▪ Engagements hors bilan

✓ Contrats de crédit-bail

Néant

✓ *Garanties financières*

▪ **Emprunts**

✓ **BNP :**

- Souscription : février 2011
- Durée : 180 mois
- Montant : 7 000 000 €
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Financement de l'immeuble situé à Paris.

Privilège prêteur deniers 8,4 m€ (principal 7 m€ + 20% en accessoires soit 1,4 m€), caution personnelle solidaire 3Cie 7m€

✓ **Crédit Agricole :**

- Souscription : avril 2017
- Durée : 180 mois hors anticipation
- Montant : 3 500 000 €
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Hypothèque de l'immeuble pour 3,5 m€ en clause pari passu avec la BPI et une caution personnelle solidaire de Chalus Chegaray et Cie pour 3,5 m€.

✓ **BPI :**

- Souscription : avril 2017
- Durée : 84 mois
- Montant : 3 500 000 €
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Financement accepté par la BPI et le Crédit Agricole (à parts égales) dans le cadre de la souscription d'un emprunt de 7 000 000 € soit 3 500 000 € chacun pour la réalisation de l'hôtel.

Hypothèque de l'immeuble en clause pari passu avec le CA, nantissement du fonds de commerce du futur hôtel, caution personnelle solidaire 3Cie

✓ **Credit Agricole :**

- Souscription : mars 2020

- Durée : 120 mois
- Montant : 2 000 000€
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Garantie BPI pour une quotité de 40%, caution solidaire 3Cie 2 m€

✓ **BNP:**

- Souscription : mai 2020
- Durée : 135 mois
- Montant : 1 000 000€
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Hypothèque de 3e rang, caution solidaire 3 Cie

✓ *Indemnités de départ à la retraite*

Cette méthode est définie par la norme comptable IAS 19 révisée (Norme Européenne) et par la norme FAS 87 (Norme US GAAP). Elle est conforme à la recommandation 2003 R-01 du CNC.

Les hypothèses principales retenues pour cette évaluation sont détaillées ci-dessous :

Taux d'actualisation brut : 3,60%

Revalorisation des salaires de 1 % annuel

Charges patronales : 41%

Turn-over faible de l'entreprise depuis sa création

Table de mortalité INSEE 2024

Départ volontaire à la retraite (Départ à l'initiative du salarié) : 100 %

Mise à la retraite par l'employeur : 0 %

Age de départ à la retraite : 60-64 ans (Âge légal de départ)

La valorisation de cette indemnité a été calculée à 9 577,07 euros. Cet engagement n'est pas provisionné dans les comptes.

▪ **Effectif moyen**

L'effectif moyen en 2025 est de 13.87 salariés

▪ **Intégration fiscale**

La société mère de 15NANCY, Chalus Chegaray et Cie, a opté à compter de l'exercice 2011-2012 pour le régime de l'intégration fiscale pour ses filiales suivantes qu'elle détient à plus de 95% :

- SCI BASSIN
- COMENT
- SCI COMITE

- SCI GALERIES
- CAVAS
- AVS
- 15NANCY
- RDC

La convention d'intégration fiscale prévoit que chaque filiale conserve la charge d'impôt qu'elle aurait supportée si elle avait été imposée séparément. Les économies d'impôts réalisées du fait de l'intégration fiscale bénéficient intégralement à la société mère.

Pour l'exercice 2025, après imputation des déficits reportables, le résultat fiscal est nul.

S'agissant de 15Nancy, elle bénéficie à la clôture de l'exercice, de déficits reportables nés antérieurement à son entrée dans l'intégration fiscale, pour un montant de 228.596 EUROS.

▪ **Honoraires commissaires aux comptes**

Les honoraires au titre de l'exercice 2025 sont fixés à 6.100 EUR HT.

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de la mission de contrôle légal des comptes sociaux pour 2025 s'élèvent à 6.100 € HT.

▪ **Entreprises liées**

POSTES DU BILAN	en euros	Montant concernant les entreprises ...		Montant des dettes ou créances représentés par effet de commerce
		Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres titres immobilisés				
Autres immobilisations financières				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				
Emprunts obligataires convertibles				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers		9 224 011		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		35 862		
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés				
Autres dettes			-	

ETAT DES CREANCES ET DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

ETAT DES CREANCES		Montant brut	Echéance à 1 an au plus	Echéance à plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières			
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			
	Créances clients et comptes rattachés	77 885	77 885	
	Autres créances clients			
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie			
	Personnel et comptes rattachés	500	500	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	268	268	
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		
		Taxe sur la valeur ajoutée	53 166	53 166
		Autres impôts, taxes et versement assimilés		
		Divers		
	Groupe et associés			
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
Charges constatées d'avance		11 778	11 778	
TOTAUX		143 597	143 597	

ETAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes établissements crédit	A 1 an maximum à l'origine				
	A plus d'1 an à l'origine	6 470 631	1 370 629	3 435 362	1 664 641
Emprunts et dettes financières divers		4 000 000		4 000 000	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		155 264	155 264		
Fournisseurs et comptes rattachés		296 818	296 818		
Personnel et comptes rattachés		66 631	66 631		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		46 429	46 429		
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	77	77		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	73 627	73 627		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		9 224 011	9 224 011		
Dettes représentative de titres empruntés ou remis en garantie					
Produits constatés d'avance					
TOTAUX		20 333 489	11 233 486	7 435 362	1 664 641
RENVOIS	Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 341 600			



SOCIETE FIDUCIAIRE NATIONALE DE REVISION COMPTABLE

Société Anonyme de Commissariat aux Comptes au capital de 250 000 € - 334 301 488 RCS Nanterre
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Paris la Défense – 41, rue du Capitaine Guynemer – 92925 LA DEFENSE cedex – Site : www.fiducial.fr

15NANCY

SAS au capital de 2.590.000 Euros

15, rue de Nancy
75 010 Paris

RCS PARIS B 529 341 430

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2025

15NANCY

SAS au capital de 2.590.000 €
Siège social : 15, rue de Nancy
75 010 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos au 31/12/2025

À l'Associé Unique

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Associé Unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SAS 15Nancy relatifs à l'exercice clos le 31/12/2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SAS à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Règles et Méthodes Comptables » de l'annexe des comptes annuels concernant la première application du règlement ANC 2022-06 de modernisation des états financiers.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé Unique.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la SAS à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires

relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SAS ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SAS.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SAS à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à

l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le 23 mars 2026

Le Commissaire aux comptes
FIDAUDIT
Membre du réseau Fiducial

François PINAULT

	Brut	Amortissements et dépréciations	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)	153 136,55	99 053,84	54 082,71	72 110,28
Immobilisations incorporelles :			53 734,29	34 985,11
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions infor	53 697,76	50 479,76	3 218,00	3 218,00
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	91 494,33	40 978,04	50 516,29	31 767,11
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles :			17 028 505,30	18 010 878,64
Terrains	1 250 000,00		1 250 000,00	1 250 000,00
Constructions	20 810 287,45	6 332 590,38	14 477 697,07	15 200 721,41
Installations techniques, matériel et outillage industriels	21 643,88	3 987,93	17 655,95	2 764,37
Autres immobilisations corporelles	3 179 120,47	1 895 968,19	1 283 152,28	1 557 392,86
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières :				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total de l'actif immobilisé (III)	25 559 380,44	8 423 058,14	17 136 322,30	18 117 974,03
Stocks et en-cours :			26 301,78	3 696,00
Matières premières et autres approvisionnements	26 301,78		26 301,78	
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				3 696,00
Créances :			143 597,05	90 068,47
Créances clients et comptes rattachés	77 884,62		77 884,62	6 962,48
Autres créances	53 934,54		53 934,54	74 050,99
Charges constatées d'avance	11 777,89		11 777,89	9 055,00
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement :			218 145,42	571 237,21
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	218 145,42		218 145,42	571 237,21
Total de l'actif circulant (IV)	388 044,25		388 044,25	665 001,68
Frais d'émission des emprunts (V)				
Prime de remboursement des emprunts (VI)				
Ecart de conversion et différence d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	25 947 424,69	8 423 058,14	17 524 366,55	18 782 975,71

	France	Exportation	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
--	--------	-------------	--------------------------	----------------------------

Produits d'exploitation :				
Ventes de marchandises		31 750,98	31 750,98	24 095,64
Production vendue	4 460 285,40	561 223,82	5 021 509,22	5 089 013,25
Montant net du chiffre d'affaires	4 460 285,40	592 974,80	5 053 260,20	5 113 108,89
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions			9 500,00	6 000,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			1 731,14	
Autres produits			9 771,15	11 521,54
Total des produits d'exploitation (I)	4 460 285,40	592 974,80	5 074 262,49	5 130 630,43
Charges d'exploitation :				
Achats de marchandises				
Variation de stocks			-26 301,78	
Achats de matières premières et autres approvisionnements			409 805,80	700 585,48
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes			2 168 833,82	2 002 102,38
dont Redevances de crédit-bail mobilier				
dont Redevances de crédit-bail immobilier				
Impôts, taxes et versements assimilés			128 651,60	153 971,95
Salaires			558 311,42	522 030,75
Cotisations sociales			184 532,57	163 131,84
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :			1 066 729,75	1 065 211,20
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 066 729,75	1 065 211,20
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciatoin				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles céd			4 909,88	
Autres charges			5 404,43	9 629,01
Total des charges d'exploitation (II)			4 500 877,49	4 616 662,61
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	4 460 285,40	592 974,80	573 385,00	513 967,82
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers :				
De participation				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprise sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instr				
Total des produits financiers (V)				
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées			708 107,35	836 637,02
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				

	France	Exportation	Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024
--	--------	-------------	--------------------------	----------------------------

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'ins				
Total des charges financières (VI)			708 107,35	836 637,02
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-708 107,35	-836 637,02
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-134 722,35	-322 669,20
Produits exceptionnels (VII)				13 449,93
Charges exceptionnelles (VIII)				270,00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				13 179,93
Participation des salariés aux résultats (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)			5 074 262,49	5 144 080,36
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)			5 208 984,84	5 453 569,63
BENEFICE OU PERTE			-134 722,35	-309 489,27

Annexe au bilan clos le 31 décembre 2025 dont le total est de 17 524 366,55 euros et au compte de résultat de l'exercice enregistrant une perte de -134 722,35 euros. L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1 janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ces comptes annuels ont été établis le 6 mars 2026 et arrêtés par le président le 23 mars 2026.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

A compter du 1er janvier 2025 la société applique les dispositions du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Ce règlement introduit des modifications majeures dans la structure du Plan Comptable Général, notamment:

- La nouvelle définition du résultat exceptionnel; désormais limité aux événements majeurs et inhabituels,
- La suppression de la technique des transferts de charges (compte 791), les remboursements de frais étant désormais portés au crédit des comptes de charges ou en autres produits.
- Le reclassement des produits et charges liés aux cessions d'immobilisations (comptes 675/775) en résultat d'exploitation.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales comptables d'établissement et de présentation de comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1) Immobilisations corporelles, incorporelles et en cours.

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, et hors coûts d'emprunt) ou à leur coût de production.

Les amortissements sur les immobilisations corporelles et incorporelles pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation prévue de l'immobilisation :

- ✓ Constructions – Bâtiments : 20-40 ans
- ✓ Constructions – Installations générales : 10-20 ans
- ✓ Mobilier : 5-10 ans

Les amortissements sont comptabilisés conformément au plan comptable dans le poste "Dotation aux amortissements".

La variation des immobilisations incorporelles, corporelles et en cours est détaillée ci-dessous :

en euros	Montant brut au 31 décembre 2024	Augmentations	Diminutions	Montant brut au 31 décembre 2025
Frais de constitution	153 137			153 137
Brevets/marques	3 218	-		3 218
Logiciels	50 480	-	-	50 480
fonds commercial	-	-		-
Autres Immos Incorporelles	64 994	26 500	-	91 494
Immobilisations incorporelles	271 829	26 500	-	298 329
Terrain	1 250 000			1 250 000
Batiments	7 689 907			7 689 907
Structure et assimilés (gros oeuvre)	8 142 882			8 142 882
Menuiseries extérieurs	580 606			580 606
Etanchéité	414 613			414 613
Ravalement, peintures extérieurs	29 851			29 851
Plomberies	3 354 141			3 354 141
Ascenseurs	125 833			125 833
Installations gales, agenc. et aménagement	472 454			472 454
Outillage industriel	6 111	16 507	(974)	21 644
Installations gales, agenc. et divers	2 179 114	3 440	(867)	2 181 687
Installations générales	-			-
Immobilisations corporelles batiments	24 245 512	19 947	(1 841)	24 263 618
Matériel informatique bureau	58 224	29 542	(7 711)	80 055
Mobilier TN	162 950	10 525	(382)	173 093
Mobilier ND	1 900	3 474		5 374
Mobilier chambres	533 921			533 921
Mobilier RC	213 628		(8 638)	204 991
Chambre témoin	-			-
Mobilier	-			-
Immobilisations corporelles mobilier	970 623	43 541	(16 730)	997 434
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	-	-	-	-
Total immobilisations	25 487 964	89 988	(18 572)	25 559 380

en euros	Amortissements cumulés au 31 décembre 2024	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés au 31 décembre 2025
Frais de constitution	(81 026)	(18 028)		(99 054)
Brevets/Marques		-		-
Logiciels	(50 480)		-	(50 480)
Fonds commercial	-	-		-
Autres Immos Incorporelles	(33 227)	(7 751)		(40 978)
Immobilisations incorporelles	(164 733)	(25 778)	-	(190 512)
Terrain	-	-	-	-
Batiments	(3 148 511)	(235 062)		(3 383 572)
Structure et assimilés (gros oeuvre)	(1 379 159)	(272 112)		(1 651 271)
Menuiseries extérieurs	(118 172)	(23 224)		(141 396)
Etanchéité	(83 907)	(16 585)		(100 492)
Ravalement, peintures extérieurs	(10 177)	(1 990)		(12 167)
Plomberies	(678 913)	(134 166)		(813 079)
Ascenseurs	(42 899)	(8 389)		(51 288)
Installations générales - agencements	(147 829)	(31 497)		(179 326)
Installations, matériel et outillage ind	(3 347)	(1 209)	(569)	(3 988)
Installations générales, agencements, am	(1 070 899)	(218 019)	(496)	(1 288 422)
Amortissement Mobilier	(86 812)	(16 354)	(231)	(102 935)
Mobilier chambres	(272 764)	(53 392)		(326 156)
Mobilier RC	(109 155)	(20 614)	(4 655)	(125 114)
Mat Informatiques	(52 714)	(8 338)	(7 711)	(53 341)
Amortissements autres immo. corporelles	-			-
Immobilisations corporelles	(7 205 257)	(1 040 951)	(13 662)	(8 232 547)
Total amortissements	(7 369 990)	(1 066 730)	(13 662)	(8 423 058)

2) Immobilisations financières

Néant.

3) Stocks

Les stocks (hébergement café petit déjeuner et Minimarket) sont valorisés depuis le 3ème trimestre 2025 selon le dernier coût d'achat.

La société a procédé à un inventaire physique de ses stocks fin 2025 (inventaire mensuel).

La valeur brute des marchandises et approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Le stock de marchandises a une valeur nette au 31 décembre 2025 de 26 301,78€.

INVENTAIRES	31 décembre 2024	Provision n	Extourne provision n-1	31 décembre 2025
Petit déjeuner	0	5263,67	0	5263,67
Minimarket	0	1935,47	0	1935,47
Hébergement	0	6823,52	0	6823,52
Café	0	12279,12	0	12279,12
				26 301,78 €

4) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Aucune dépréciation sur créance clients n'a été constatée sur l'exercice.

5) Charges et produits exceptionnels

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société n'a enregistré aucun produit ni aucune charge au titre du résultat exceptionnel.

Conformément au règlement ANC n° 2022-06, les postes correspondants ne font apparaître:

- aucun produit ou charge lié à un événement majeur et inhabituel ;
- aucune écriture d'origine purement fiscale (telle que des dotations ou reprises d'amortissement dérogatoires);
- aucun impact lié à des changements de méthode comptable devant être comptabilisés en résultat par application de règles fiscales;
- aucune correction d'erreur significative relative à des exercices antérieurs.

Pour rappel, suite à la modernisation du Plan Comptable général, les opérations courantes telles que les cessions d'immobilisations sont désormais présentées au sein du résultat d'exploitation.

6) Produits et charges constatés d'avance :

Dans le respect du principe d'indépendance des exercices, la société neutralise les charges et les produits comptabilisés en compte de résultat concernant les exercices postérieurs.

7) Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées pour couvrir les risques et charges lorsqu'il est probable qu'ils provoqueront une sortie de ressources au profit de tiers sans contrepartie.

Au 31 décembre 2025, selon la meilleure estimation par la Direction des sorties de ressources attendues, aucune provision n'a été constatée. La provision pour risque et charges passée lors de l'exercice précédent a été reprise.

AUTRES INFORMATIONS

▪ Capitaux propres

La variation des capitaux propres est détaillée dans le tableau ci dessous :

<i>en euros</i>	31-déc.-24	Affectation du résultat	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat 2025	31-déc.-25
Capital social	2 590 000					2 590 000
Primes d'émission	-	-				-
Réserve légale	-					-
Réserve réglementées	-					-
Réserves indisponibles	-					-
Autres réserves	-					-
Report à nouveau	(4 954 910)	(309 489)				(5 264 400)
Résultat de l'exercice	(309 489)	309 489			(134 722)	(134 722)
Capitaux Propres	(2 674 399)	-	-	-	(134 722)	(2 809 122)

▪ Composition du capital social

Le capital social composé de 40 000 actions ordinaires d'une valeur nominale unitaire de 64.75 euros.

Le capital social s'élève à 2 590 000 € au 31 décembre 2025.

▪ Evénements significatifs de l'exercice

Au titre de l'exercice 2025, la Société a poursuivi son activité de prestations hôtelières et de location de salles de séminaire. La gestion de l'activité restauration de l'établissement est assurée par un nouveau prestataire depuis juillet 2025 avec un début d'activité courant septembre 2025.

S'agissant des fluides, la Société a pu bénéficier, pour l'année 2024, du dispositif amortisseur électricité mis en place par l'Etat et destiné à compenser les hausses des prix. Ce dispositif a été arrêté en 2025.

Au cours de l'exercice, la société a également, suite à une vérification de comptabilité, accepté une proposition de rectification visant à soumettre à la TVA l'ensemble des No show et frais d'annulation. L'impact sur les 3 exercices contrôlés est au total de 16.227 euros. Les corrections pour l'avenir ont été faites avec désormais un assujettissement à TVA pour tous les frais d'annulation.

▪ Engagements hors bilan

✓ Contrats de crédit-bail

Néant

✓ *Garanties financières*

▪ **Emprunts**

✓ **BNP :**

- Souscription : février 2011
- Durée : 180 mois
- Montant : 7 000 000 €
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Financement de l'immeuble situé à Paris.

Privilège prêteur deniers 8,4 m€ (principal 7 m€ + 20% en accessoires soit 1,4 m€), caution personnelle solidaire 3Cie 7m€

✓ **Crédit Agricole :**

- Souscription : avril 2017
- Durée : 180 mois hors anticipation
- Montant : 3 500 000 €
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Hypothèque de l'immeuble pour 3,5 m€ en clause pari passu avec la BPI et une caution personnelle solidaire de Chalus Chegaray et Cie pour 3,5 m€.

✓ **BPI :**

- Souscription : avril 2017
- Durée : 84 mois
- Montant : 3 500 000 €
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Financement accepté par la BPI et le Crédit Agricole (à parts égales) dans le cadre de la souscription d'un emprunt de 7 000 000 € soit 3 500 000 € chacun pour la réalisation de l'hôtel.

Hypothèque de l'immeuble en clause pari passu avec le CA, nantissement du fonds de commerce du futur hôtel, caution personnelle solidaire 3Cie

✓ **Credit Agricole :**

- Souscription : mars 2020
- Durée : 120 mois

- Montant : 2 000 000€
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Garantie BPI pour une quotité de 40%, caution solidaire 3Cie 2 m€

✓ **BNP:**

- Souscription : mai 2020
- Durée : 135 mois
- Montant : 1 000 000€
- Modalité d'amortissement : échéance constante et remboursement progressif du capital

Hypothèque de 3e rang, caution solidaire 3 Cie

✓ *Indemnités de départ à la retraite*

Cette méthode est définie par la norme comptable IAS 19 révisée (Norme Européenne) et par la norme FAS 87 (Norme US GAAP). Elle est conforme à la recommandation 2003 R-01 du CNC.

Les hypothèses principales retenues pour cette évaluation sont détaillées ci-dessous :

Taux d'actualisation brut : 3,60%

Revalorisation des salaires de 1 % annuel

Charges patronales : 41%

Turn-over faible de l'entreprise depuis sa création

Table de mortalité INSEE 2024

Départ volontaire à la retraite (Départ à l'initiative du salarié) : 100 %

Mise à la retraite par l'employeur : 0 %

Age de départ à la retraite : 60-64 ans (Âge légal de départ)

La valorisation de cette indemnité a été calculée à 9 577,07 euros. Cet engagement n'est pas provisionné dans les comptes.

▪ **Effectif moyen**

L'effectif moyen en 2025 est de 13.87 salariés

▪ **Intégration fiscale**

La société mère de 15NANCY, Chalus Chegaray et Cie, a opté à compter de l'exercice 2011-2012 pour le régime de l'intégration fiscale pour ses filiales suivantes qu'elle détient à plus de 95% :

- SCI BASSIN
- COMENT
- SCI COMITE
- SCI GALERIES

- CAVAS
- AVS
- 15NANCY
- RDC

La convention d'intégration fiscale prévoit que chaque filiale conserve la charge d'impôt qu'elle aurait supportée si elle avait été imposée séparément. Les économies d'impôts réalisées du fait de l'intégration fiscale bénéficient intégralement à la société mère.

Pour l'exercice 2025, après imputation des déficits reportables, le résultat fiscal est nul.

S'agissant de 15Nancy, elle bénéficie à la clôture de l'exercice, de déficits reportables nés antérieurement à son entrée dans l'intégration fiscale, pour un montant de 228.596 EUROS.

▪ **Honoraires commissaires aux comptes**

Les honoraires au titre de l'exercice 2025 sont fixés à 6.100 EUR HT.

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de la mission de contrôle légal des comptes sociaux pour 2025 s'élèvent à 6.100 € HT.

▪ **Entreprises liées**

POSTES DU BILAN	en euros	Montant concernant les entreprises ...		Montant des dettes ou créances représentés par effet de commerce
		Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres titres immobilisés				
Autres immobilisations financières				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				
Emprunts obligataires convertibles				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers		9 224 011		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		35 862		
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés				
Autres dettes			-	

ETAT DES CREANCES ET DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

ETAT DES CREANCES		Montant brut	Echéance à 1 an au plus	Echéance à plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières			
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			
	Créances clients et comptes rattachés	77 885	77 885	
	Autres créances clients			
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie			
	Personnel et comptes rattachés	500	500	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	268	268	
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		
		Taxe sur la valeur ajoutée	53 166	53 166
		Autres impôts, taxes et versement assimilés		
		Divers		
	Groupe et associés			
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
Charges constatées d'avance		11 778	11 778	
TOTAUX		143 597	143 597	

ETAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes établissements crédit	A 1 an maximum à l'origine				
	A plus d'1 an à l'origine	6 470 631	1 370 629	3 435 362	1 664 641
Emprunts et dettes financières divers		4 000 000		4 000 000	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		155 264	155 264		
Fournisseurs et comptes rattachés		296 818	296 818		
Personnel et comptes rattachés		66 631	66 631		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		46 429	46 429		
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	77	77		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	73 627	73 627		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		9 224 011	9 224 011		
Dettes représentative de titres empruntés ou remis en garantie					
Produits constatés d'avance					
TOTAUX		20 333 489	11 233 486	7 435 362	1 664 641
RENOIS	Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 341 600			